

LANDESGESETZBLATT

FÜR OBERÖSTERREICH

Jahrgang 2020

Ausgegeben am 18. Dezember 2020

www.ris.bka.gv.at

Nr. 125 Landesgesetz: Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2021 (XXVIII. Gesetzgebungsperiode: Regierungsvorlage Beilage Nr. 1379/2020, Ausschussbericht Beilage Nr. 1475/2020, 51. Landtagsitzung; RL (EU) 2018/2001 vom 11. Dezember 2018, ABl. Nr. L 328 vom 21.12.2018, S 82 [CELEX-Nr. 32018L2001])

Landesgesetz,

mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, die Oö. Bauordnung 1994, das Oö. Bautechnikgesetz 2013 und das Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 geändert werden
(Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2021)

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994), LGBl. Nr. 114/1993, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 69/2015, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:

a) Die Eintragung zu § 18 lautet:

„§ 18 Flächenwidmungsplan“

b) Nach § 30a wird folgender Eintrag eingefügt:

„§ 30b Sonderbestimmungen für Dauerkleingärten und Heimbienenstände“

c) Nach § 37 werden folgende Einträge eingefügt:

„§ 37a Widmungsneutrale Bauwerke

§ 37b Neuplanungsgebiete“

2. Im § 2 Abs. 1 Z 1 wird nach der Wortfolge „den umfassenden Schutz“ die Wortfolge „des Klimas und“ eingefügt.

3. Im § 2 Abs. 1 Z 8 wird nach der Wortfolge „Verbesserung einer funktionsfähigen Infrastruktur“ die Wortfolge „, insbesondere durch die Integration und den Einsatz von erneuerbarer Energie“ eingefügt.

4. Im § 13 Abs. 1 Z 1 und § 33 Abs. 7 Z 1 wird das Zitat „BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005“ und im § 30 Abs. 4 das Zitat „BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2014“ jeweils durch das Zitat „BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 80/2018“ ersetzt.

5. Im § 15 Abs. 2 wird vor der Wortfolge „zu unterstützen“ die Wortfolge „, insbesondere Baulandsicherungsverträge,“ eingefügt.

6. Die Überschrift zu § 18 lautet:

„Flächenwidmungsplan“

7. Im § 18 Abs. 1 letzter Satz wird das Wort „zehn“ durch das Wort „fünfzehn“ und das Wort „fünf“ durch das Wort „siebeneinhalb“ ersetzt.

8. § 18 Abs. 3 lautet:

„(3) Das örtliche Entwicklungskonzept ist eine zeichnerische Darstellung (Entwicklungsplan) mit den gegebenenfalls notwendigen ergänzenden textlichen Festlegungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß. Der Plan hat - unter Berücksichtigung eines wirksamen Umweltschutzes - grundsätzliche Aussagen zur Gemeindeentwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu folgenden Themen zu enthalten:

1. die Planung der weiteren Siedlungsentwicklung, die durch Unterteilung der bestehenden, erweiterbaren Siedlungsbereiche in folgende Entwicklungskategorien vorzunehmen ist:
 - a) prioritäre Siedlungsschwerpunkte, bei denen im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen Innen- und Außenentwicklungen grundsätzlich möglich sind; das sind in der Regel der Hauptort bzw. vergleichbar ausgestattete Siedlungsschwerpunkte, die eine entsprechende Nutzungsmischung, Verdichtung und Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen bzw. gewerblichen Versorgungseinrichtungen aufweisen;
 - b) ergänzende Siedlungsschwerpunkte, bei denen Abrundungen und Innenentwicklungen grundsätzlich möglich, Außenentwicklungen jedoch nur in einem eingeschränkten, fachlich vertretbaren Ausmaß zulässig sind; das sind bestehende Siedlungsschwerpunkte mit Potential zur Verdichtung bzw. zur Erweiterung mit bestehender oder geplanter Siedlungsinfrastruktur; die Zahl der ergänzenden Siedlungsschwerpunkte pro Gemeinde hat sich an der Größe und Struktur der Gemeinde zu orientieren;
 - c) Abrundungs- und Auffüllungsbereiche, bei denen ortschaftsbezogene oder räumlich konkrete Abrundungen und Innenentwicklungen von in der Regel bis zu 2.000 m² grundsätzlich möglich sind;
2. die über Z 1 hinausgehenden betrieblichen bzw. sonstigen Baulandentwicklungen (zB Sonderfunktionen);
3. die Frei- und Grünraumplanungen (beispielsweise Neuaufforstungsgebiete, landschaftliche Vorrangzonen unter besonderer Berücksichtigung der Ökologie, des Landschaftsbildes und der Landwirtschaft, Frei- und Erholungsflächen, Grünverbindungen) einschließlich deren Vernetzung;
4. die Verkehrsplanungen mit den geplanten Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde im Bereich der örtlichen Verkehrserschließung sowie
5. die technische und soziale Infrastruktur.

Darüber hinaus ist die Darstellung von besonderen Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde (zB große Gewerbestandorte oder Ortszentren) in einem Detailplan als Ausschnitt des Entwicklungsplans zulässig. Im Detailplan ist die räumliche und funktionale Gliederung dieser Entwicklungsflächen im Hinblick auf die künftige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung einschließlich der Festlegung von Funktionen und Entwicklungszielen abzubilden. Dabei haben sich die konkret ausgewiesenen Flächen für Wohnzwecke am Planungszeitraum des Flächenwidmungsteils zu orientieren.“

9. Nach § 18 Abs. 7 wird folgender Abs. 8 angefügt:

„(8) Die Grundlagenforschung zur Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzepts hat jedenfalls als zeichnerische Darstellung in Form von drei Grundlagenplänen zu den Themen Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumstruktur mit den ergänzenden textlichen Festlegungen zu erfolgen.“

10. § 20 Abs. 1 lautet:

„(1) Die Landesregierung hat durch Verordnung näher zu regeln, wie der Flächenwidmungsplan zu gestalten und zu gliedern ist, welche Planzeichen und Materialien zu verwenden sind, welchen Maßstab die zeichnerischen Darstellungen aufzuweisen haben und wie Ersichtlichmachungen darzustellen sind. Die Verordnung kann auch vorsehen, dass für einen bestimmten Bereich an der Gemeindegrenze die Widmungen der Flächenwidmungsteile bzw. die wesentlichen Inhalte der örtlichen Entwicklungskonzepte der Nachbargemeinden darzustellen sind. Dazu sind die benachbarten Gemeinden entsprechend zu informieren.“

11. § 20 Abs. 3 lautet:

„(3) Die Gemeinde hat den Flächenwidmungsplan alle fünfzehn Jahre grundlegend zu überprüfen (§ 33 Abs. 1). Innerhalb dieses Zeitraums ist der Flächenwidmungsteil zumindest einmal zu überarbeiten oder in seiner aktuellen Fassung als Verordnung neu kundzumachen. Letzterenfalls gelten die Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und 3 bis 5. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Plan nicht der letzten Fassung entspricht oder die festgelegten Planungen des Bundes und des Landes unvollständig oder fehlerhaft sind.“

12. § 20 Abs. 4 entfällt.

13. § 21 Abs. 1 lautet:

„(1) Als Bauland dürfen nur Flächen vorgesehen werden, die sich auf Grund der natürlichen und der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen. Sie müssen dem Baulandbedarf der Gemeinde entsprechen, den die Gemeinde für einen Planungszeitraum von siebeneinhalb Jahren erwartet. Flächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hoch- bzw. Hangwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Rutschungen, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden. Das gilt auch für Gebiete, deren Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen würde.“

14. Im § 21 Abs. 2 erster Satz wird nach der Z 1 folgende Z 1a eingefügt:

„1a. Gebiete für den sozialen Wohnbau (§ 22 Abs. 1a);“

15. § 21 Abs. 5 letzter Satz lautet:

„Ausgenommen von diesem Verbot sind Windkraftanlagen mit einer Nennleistung bis 5 kW in den Baulandkategorien gemäß § 22 Abs. 6 und 7 sowie § 23 Abs. 4 Z 3 und frei stehende Photovoltaikanlagen gemäß Z 2 in Zuordnung zu Betrieben in den Baulandkategorien gemäß § 22 Abs. 6 und 7, § 23 Abs. 3 sowie § 23 Abs. 4 Z 3.“

16. § 22 Abs. 1 lautet:

„(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude für den dauernden Wohnbedarf bestimmt sind. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt; unter den letztgenannten Voraussetzungen sind Räumlichkeiten für Büros, Kanzleien und personenbezogene Dienstleistungen in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauwerke nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden und damit keine erheblichen Belästigungen durch zusätzlichen Straßenverkehr für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner verbunden sind; Einrichtungen, die auf Grund ihrer Betriebstypen überwiegend während der Nachtstunden betrieben werden, sind unzulässig. Die Privatzimmervermietung im Ausmaß bis zu zehn Betten als häusliche Nebenbeschäftigung ist zulässig. Flächen für Wohngebiete können auch als reine Wohngebiete vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauwerke und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohnerinnen bzw. Bewohner zu decken. Im Wohngebiet können Flächen ganz oder teilweise für den mehrgeschoßigen Wohnbau bzw. Gebäude in verdichteter Flachbauweise vorbehalten werden.“

17. Nach § 22 Abs. 1 wird folgender Abs. 1a eingefügt:

„(1a) Als Gebiete für den sozialen Wohnbau sind Flächen für den geförderten mehrgeschoßigen (mindestens drei Geschoße über dem Erdboden) Wohnbau oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise (§ 2 Z 29 Oö. Bautechnikgesetz 2013) vorzusehen. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen sind unter den Voraussetzungen des Abs. 1 zweiter Satz zulässig.“

18. Im § 22 Abs. 2 wird im zweiten Satz das Zitat „§ 30 Abs. 6“ durch das Zitat „§ 30 Abs. 6 bis 6d“ ersetzt und es werden dem § 22 Abs. 2 folgende Sätze angefügt:

„Bestehende, baurechtlich bewilligte Wohngebäude im Grünland, sofern diese nicht als land- und forstwirtschaftliche Gebäude baurechtlich bewilligt wurden, können im Flächenwidmungsplan als + Signatur ausgewiesen werden. Die Signatur + weist eine von Grünland umgebene Baulandfläche (in der Regel unter 1.000 m²) mit einem bestehenden Wohngebäude als Hauptgebäude aus. Weitere Hauptgebäude

sind unzulässig. Für die in einem Anhang zum Flächenwidmungsteil dargestellte Fläche wird die Widmung Dorfgebiet festgelegt.“

19. § 22 Abs. 4 lautet:

„(4) Als Kerngebiete sind solche Flächen mit überwiegend städtischer oder typisch zentrumsbildender Struktur vorzusehen, die für öffentliche Bauwerke, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude und Wohngebäude, jeweils einschließlich der dazugehörigen Bauwerke und Anlagen, bestimmt sind. Sonstige Bauwerke und Anlagen dürfen errichtet werden, soweit sie keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen. Die Beschränkung oder der Ausschluss bestimmter Bauwerke und Anlagen bzw. bestimmter Verwendungen ist zulässig. Bei Handelsbetrieben ist darüber hinaus die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots zulässig.“

20. Im § 22 Abs. 5 erster Satz entfällt das Wort „vorrangig“.

21. § 22 Abs. 5 Z 2 lautet:

„2. Lagerhallen sowie nicht wesentlich störende Lagerplätze zu errichten;“

22. Dem § 22 Abs. 6 wird folgender Satz angefügt:

„Darüber hinaus kann im Flächenwidmungsteil eine Betriebswohnung für zulässig erklärt werden, soweit negative Auswirkungen für bestehende oder künftige umliegende Betriebe bzw. Nutzungen in der Regel auszuschließen sind.“

23. Dem § 22 Abs. 8 werden folgende Sätze angefügt:

„Zu- und Umbauten sowie Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 3 Oö. Bauordnung 1994 an einer rechtmäßig bestehenden Betriebswohnung dürfen ohne Prüfung der Erforderlichkeit ausschließlich zur Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den Eigenbedarf der Betreiberin oder des Betreibers bzw. der Übergeberin oder des Übergebers erfolgen. Die Betriebszugehörigkeit geht bei der Übergabe von Betrieben nicht verloren.“

24. § 23 Abs. 2 zweiter Satz entfällt.

25. Dem § 23 Abs. 3 werden folgende Sätze angefügt:

„Widmet eine Gemeinde Gebiete für Geschäftsbauten, hat der Flächenwidmungsteil festzulegen, welches Höchstmaß an Gesamtverkaufsfläche Geschäftsbauten haben dürfen, die darauf errichtet werden sollen. Die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots ist zulässig. Eine Kombination mit anderen Widmungen gemäß § 22 ist zulässig, wobei dies zu keiner Erhöhung der insgesamt im Flächenwidmungsteil festgelegten Verkaufsfläche führen darf.“

26. Nach § 23 Abs. 3 wird folgender Abs. 3a eingefügt:

„(3a) Im Gebiet für Geschäftsbauten mit einer im Flächenwidmungsteil festgelegten Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m² sind nur Gebäude mit mindestens drei oberirdischen Geschoßen zulässig, wobei das zweite und dritte oberirdische Geschoß jeweils mindestens 75 % der Bruttogrundfläche des Erdgeschoßes aufzuweisen hat, um als Geschoß im Sinn dieser Bestimmung zu gelten. Dieser Vorgabe kann auch durch die Festlegung einer kombinierten Widmung gemäß Abs. 3 letzter Satz bzw. einer geschoßweisen Widmung gemäß § 18 Abs. 6 entsprochen werden. Im Flächenwidmungsteil kann eine geringere Geschoßanzahl allenfalls in Verbindung mit einer Bebauungsdichte festgelegt werden, wenn sonst siedlungsstrukturelle Nachteile bzw. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind.“

27. Nach § 23 Abs. 6 wird folgender Abs. 7 angefügt:

„(7) Tourismusbetriebe gemäß Abs. 4 Z 1 dürfen als Beherbergungsbetriebe nur errichtet werden, wenn zugeordnete Räumlichkeiten für Infrastruktureinrichtungen, wie zB Rezeptionen, Speisesäle, Restaurants, Cafés, Wellnessbereiche und dergleichen vorhanden sind. Eine über die touristische Verwendung hinausgehende Nutzung für einen dauernden oder zeitweiligen Wohnbedarf ist unzulässig. Eine touristische Verwendung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn ein Beherbergungsbetrieb der Tourismusabgabepflicht gemäß § 47 Abs. 2 Z 1 Oö. Tourismusgesetz 2018 unterliegt.“

28. § 24 Abs. 1 lautet:

„(1) Als Geschäftsbauten gelten Handelsbetriebe, deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 300 m² beträgt. Als Gesamtverkaufsfläche gelten alle Flächen eines oder mehrerer Handelsbetriebe auf einem

Bauplatz, auf denen Waren allenfalls in Verbindung mit Dienstleistungen angeboten werden, unabhängig davon, ob es sich um geschlossene Räume oder Freiflächen handelt. Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf ebenerdigen Freiflächen ist - soweit die im Flächenwidmungsteil festgelegte Gesamtverkaufsfläche 800 m² überschreitet - nur im Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze zulässig. Unterschreitet die im Flächenwidmungsteil festgelegte Gesamtverkaufsfläche 800 m², ist die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf ebenerdigen Freiflächen bis zum eineinhalbfachen Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze, maximal jedoch 30 Stellplätze, zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen, welche dem Gebiet für Geschäftsbauten zuzuordnen sind, ist ausschließlich in der Widmungskategorie gemäß § 23 Abs. 3 zulässig. Die Bestimmungen über die Zulässigkeit von Stellplätzen gelten nicht in Kerngebieten gemäß § 22 Abs. 4.“

29. § 24 Abs. 2 lautet:

„(2) Übersteigt die Gesamtverkaufsfläche gemäß Abs. 1 zweiter Satz 1.500 m², dürfen die zur Bebauung vorgesehenen Flächen nur insoweit als Gebiet für Geschäftsbauten gewidmet werden, als in einem Raumordnungsprogramm die Widmung für zulässig erklärt wird. In diesem Raumordnungsprogramm sind Festlegungen über das Ausmaß der Gesamtverkaufsfläche sowie allenfalls über die Beschränkung bzw. den Ausschluss eines bestimmten Warenangebots zu treffen.“

30. § 24 Abs. 3 lautet:

„(3) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Regelungen über die Ausgestaltung von Geschäftsgebieten treffen.“

31. Im § 25 Abs. 4 Einleitungssatz wird nach der Wortfolge „wenn es bzw. er“ der Passus „- unbeschadet § 5 Abs. 5 Oö. Bauordnung 1994 -“ eingefügt.

32. Dem § 28 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Beschluss des Gemeinderats in Form einer Verordnung für das gesamte Gemeindegebiet über diese Beträge hinaus den Erhaltungsbeitrag für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage bzw. eine Wasserversorgungsanlage jeweils bis zum Doppelten pro Quadratmeter anzuheben, sofern dies zur Deckung der tatsächlich anfallenden Erhaltungskosten bzw. aus Gründen der Baulandmobilisierung erforderlich ist.“

33. Im § 28 Abs. 4 wird die Wortfolge „, Abs. 4 und 7“ durch die Wortfolge „und Abs. 4“ ersetzt und folgender Satz angefügt:

„§ 26 Abs. 7 gilt mit der Maßgabe, dass es bei einer Änderung der Leistungsvoraussetzungen zu keiner Rückerstattung des Erhaltungsbeitrags kommt.“

34. Dem § 29 wird folgender Satz angefügt:

„Darüber hinaus kann im Flächenwidmungsteil die Errichtung von Photovoltaikanlagen für zulässig erklärt werden.“

35. Dem § 30 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Abs. 5 erster Satz gilt sinngemäß.“

36. § 30 Abs. 3 lautet:

„(3) Je nach Erfordernis sind überdies sonstige Widmungen im Grünland, wie Flächen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit nicht herkömmlichen Produktions- und Betriebsformen (Betriebe der bodenunabhängigen Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere, Tierparks, Zucht und Haltung von Tieren, die keine landwirtschaftlichen Nutztiere sind und dergleichen), gesondert auszuweisen. Abs. 2 drittletzter Satz und Abs. 5 erster Satz gelten sinngemäß. Eine Nachnutzung nach Abs. 6 bis 8 ist unzulässig. Bei zumindest seit zehn Jahren bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ist im Rahmen der Erweiterung mit biologischer oder besonders tierfreundlicher Geflügelhaltung für eine Bodenabhängigkeit ein eigen erzeugtes Futteräquivalent von 25 % erforderlich.“

37. Dem § 30 Abs. 4 werden folgende Sätze angefügt:

„Abs. 5 erster Satz gilt sinngemäß. Eine Nachnutzung nach Abs. 6 bis 8 ist unzulässig.“

38. § 30 Abs. 5 lautet:

„(5) Im Grünland dürfen nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Die Landesregierung kann dazu durch Verordnung nähere Bestimmungen erlassen und im Zusammenhang damit Regelungen über zulässige Verwendungen gemäß Abs. 6 bis 9

vornehmen. Die Notwendigkeit von land- und forstwirtschaftlichen Neu- und Zubauten, ausgenommen Ersatzgebäude, liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn eine geplante Nutzung auch in einem nach Abs. 6 bis 8 verwendeten Gebäude oder Gebäudeteil möglich wäre. Jedenfalls zulässig im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes sind das Wohnumfeld land- und forstwirtschaftlicher Gebäude ergänzende infrastrukturelle Bauwerke und Anlagen (wie Carports, Garten- und Gerätehütten, Schwimmbecken) bis insgesamt 100 m² bebauter Fläche, sofern ein solcher Bedarf zweckmäßigerweise nicht im Bestand sichergestellt werden kann.“

39. Nach § 30 Abs. 5 wird folgender Abs. 5a eingefügt:

„(5a) Auszugshäuser für Übergeber bzw. Übernehmer dürfen nur errichtet werden, wenn eine Auszugssituation vorliegt, die Wohnbedürfnisse im Zusammenhang mit Betriebsübergaben nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können, ein Zubau nicht möglich ist und die Errichtung im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes erfolgt; die Ver- und Entsorgung muss sichergestellt sein. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig; § 9 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 gilt sinngemäß.“

40. § 30 Abs. 6 lautet:

„(6) Bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäudeteile der Hofstelle und deren unmittelbarer Nahbereich dürfen für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen über einen mindestens zehnjährigen rechtswirksamen baubehördlichen Konsens verfügen;
2. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen erhaltungswürdig sein;
3. die Gebäude müssen durch eine der Verwendung entsprechende geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein;
4. die gestalterische Qualität des Bestands darf nicht gemindert und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden;

Abs. 5 letzter Satz gilt sinngemäß.“

41. Nach § 30 Abs. 6 werden folgende Abs. 6a, 6b, 6c und 6d eingefügt:

„(6a) Der Abbruch und der Neubau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nur einmalig und im untergeordneten Umfang jeweils bezogen auf die Hofstelle zulässig. Eine Vergrößerung der ursprünglich allseits über Gelände liegenden Gesamtkubatur ist nur zulässig, soweit zeitgemäße Raumhöhen hergestellt werden und damit keine Vergrößerung der Nutzfläche verbunden ist. Sämtliche Baumaßnahmen oder Nutzungen sind nur innerhalb und unter Beibehaltung der bisherigen ursprünglichen und klassischen Hofform zulässig. Abs. 6 Z 1 bis 4 gelten sinngemäß.

(6b) Zubauten je Hofstelle für Wohnzwecke sind nur einmalig unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. die bebaute Fläche überschreitet einschließlich des Zubaus das Ausmaß von 300 m² nicht;
2. das Gebäude steht mindestens zehn Jahre im Eigentum der Antragstellerin oder des Antragstellers und wurde während der letzten zehn Jahre durch die Eigentümerin oder den Eigentümer zumindest fünf Jahre durchgehend bewohnt, wobei Erbinnen bzw. Erben sowie Angehörige gemäß § 36a AVG der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer gleichzuhalten sind;
3. der Zubau überschreitet eine Bruttogrundfläche von 60 m² nicht;
4. eine Baubewilligung gemäß Abs. 6c liegt nicht vor;

Abs. 6 Z 1 bis 4 gelten sinngemäß.

(6c) Zubauten je Hofstelle für Betriebszwecke sind nur zulässig, sofern es sich um die einmalige Herstellung eines Zubaus handelt, der eine Bruttogrundfläche von 60 m² nicht überschreitet und eine Baubewilligung gemäß Abs. 6b nicht vorliegt. Abs. 6 Z 1 bis 4 gelten sinngemäß.

(6d) Die Herstellung von befestigten Freiflächen an der Hofstelle und deren unmittelbarem Nahbereich ist einmalig entweder zur Schaffung von maximal acht Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder bis zu einem Gesamtausmaß von maximal 300 m² für betriebliche Manipulationszwecke zulässig, sofern dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.“

42. Im § 30 Abs. 7 entfällt jeweils der Passus „Z 1 bis 3“.

43. Im § 30 Abs. 8 wird das Zitat „Abs. 6 und 7“ durch das Zitat „Abs. 6 bis 7“ und im letzten Satz das Wort „dritter“ durch das Wort „vierter“ ersetzt sowie folgender Satz angefügt:

„Liegt für Gebäude oder Gebäudeteile eine Widmung für betriebliche Zwecke vor, ist auf der gesamten Hofstelle keine zusätzliche landwirtschaftsfremde Wohnung zulässig.“

44. Im § 30 Abs. 8a Einleitungssatz wird die Wortfolge „150 m²“ durch die Wortfolge „300 m²“ und das Zitat „Abs. 6 Z 4“ durch das Zitat „Abs. 6 bis 6b“ ersetzt.

45. Im § 30 Abs. 8a Z 2 wird das Wort „zehn“ jeweils durch das Wort „fünfzehn“ ersetzt und es wird nach der Wortfolge „Erbinnen bzw. Erben“ die Wortfolge „sowie Angehörige gemäß § 36a AVG“ eingefügt.

46. § 30 Abs. 8a Z 3 lautet:

„3. der Neubau muss im Wesentlichen dem bisherigen Erscheinungsbild entsprechen; er darf erst nach Abbruch des Altbestands ausgeführt werden, höchstens das Ausmaß der bisher für Wohnzwecke verwendeten Fläche, jedenfalls aber 150 m² aufweisen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen; zur Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes hat die Baubehörde ein Gutachten der Landesregierung einzuholen; ein vorheriger Abbruch ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn in der Baubewilligung für den Ersatzbau der Abbruch des Altbestands vorgeschrieben wird und bei der Baubehörde die Hinterlegung einer Bankgarantie in Höhe der zu erwartenden Abbruchkosten noch vor Erteilung der Baubewilligung erfolgt;“

47. § 30 Abs. 9 lautet:

„(9) Neubauten für die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof) sind unzulässig. Zubauten für die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung (Urlaub am Bauernhof) sind jedenfalls im Ausmaß von bis zu 60 m² Bruttogrundfläche zulässig.“

48. Nach § 30 Abs. 9 wird folgender Abs. 10 angefügt:

„(10) Rechtmäßig bestehende Gebäude, die durch Elementarereignisse (zB Brand durch Blitzschlag, Hochwasser) soweit zerstört werden, dass deren Instandsetzung nicht mehr möglich wäre bzw. einer Erneuerung gleichkommen würde, dürfen neu errichtet werden. Die Neuerrichtung muss im Wesentlichen dem ursprünglich bestehenden baurechtlichen Konsens entsprechen.“

49. Nach § 30a wird folgender § 30b eingefügt:

„§ 30b

Sonderbestimmungen für Dauerkleingärten und Heimbienenstände

(1) Dauerkleingartenanlagen sind Verbände von mindestens fünf örtlich zusammenhängenden Dauerkleingärten. Dauerkleingärten sind Grundflächen kleineren Ausmaßes (in der Regel kleiner als 500 m²), die auf Dauer für eine nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung oder für Zwecke der individuellen Erholung, nicht jedoch für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Dauerkleingärten müssen keine eigenen Grundstücke im Sinn des Grundbuchs- und Vermessungsrechts bilden.

(2) Dauerkleingartenanlagen dürfen nur in der Widmung „Grünland-Dauerkleingärten“ und nach Maßgabe einer Verordnung der Gemeinde errichtet und bebaut werden, die deren Bebauung und Gestaltung regelt und jedenfalls die Gebäudehöhe und -größe sowie die interne Verkehrserschließung festzulegen hat. Der danach zulässige Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden bedarf keiner Bauplatzbewilligung.

(3) Im Wohngebiet (§ 22 Abs. 1) darf auf einem Bauplatz bzw. einem zu bebauenden oder bereits bebauten Grundstück ein Heimbienenstand mit bis zu drei Bienenstöcken nach Maßgabe des Oö. Bienenzuchtgesetzes errichtet werden, sofern die Errichtung im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.“

50. Im § 33 Abs. 1 erster Satz wird die Wortfolge „, einen Teil eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) oder einen Bebauungsplan“ durch die Wortfolge „oder einen Teil eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz)“ und die Wortfolge „unter der Adresse“ durch die Wortfolge „auf der Homepage“ ersetzt. § 33 Abs. 1 letzter Satz entfällt.

51. Im § 33 Abs. 2 wird im zweiten Satz die Wortfolge „innerhalb von acht Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme“ durch die Wortfolge „Gelegenheit zur Stellungnahme unter Einräumung einer Frist von acht Wochen“ ersetzt und wird im dritten Satz die Wortfolge „sind mit der Aufforderung zur Stellungnahme

sechs Planentwürfe“ *durch die Wortfolge* „ist mit der Aufforderung zur Stellungnahme eine ausreichende Anzahl von Planentwürfen“ *ersetzt*.

52. *Im § 33 Abs. 3 letzter Satz wird die Wortfolge* „im amtlichen Mitteilungsblatt hinzuweisen, wenn die Gemeinde ein solches regelmäßig herausgibt“ *durch die Wortfolge* „im Internet auf der Homepage der Gemeinde hinzuweisen“ *ersetzt und wird dem § 33 Abs. 3 folgender Satz angefügt*:

„Die Verständigung kann bei einer Bebauungsplanänderung auch durch vierwöchigen Anschlag der Kundmachung in den betroffenen Häusern an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) erfolgen.“

53. *§ 36 Abs. 2 Z 2 lautet*:

„2. diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht, wobei auf Interessen Dritter möglichst Rücksicht zu nehmen ist.“

54. *§ 36 Abs. 3 lautet*:

„(3) Langen bei der Gemeinde Anregungen auf Änderungen eines Flächenwidmungsplans oder eines Bebauungsplans ein, hat sich der Gemeinderat binnen sechs Monaten damit zu befassen. Über das Ergebnis dieser Befassung ist die Betroffene bzw. der Betroffene zu informieren.“

55. *§ 36 Abs. 4 zweiter Satz lautet*:

„Der Beschluss und das Stellungnahmeverfahren gemäß § 33 Abs. 2 können bei der Änderung des Flächenwidmungsteils zur Gänze entfallen, wenn die geplante Änderung in Übereinstimmung mit den Festlegungen in einem Detailplan des örtlichen Entwicklungskonzepts gemäß § 18 Abs. 3 erfolgt.“

56. *§ 37 Abs. 3 entfällt*.

57. *Nach § 37 werden folgende §§ 37a und 37b eingefügt*:

„§ 37a

Widmungsneutrale Bauwerke

(1) Für bauliche Anlagen geringer Größe oder untergeordneter Bedeutung, die im überwiegenden öffentlichen Interesse der infrastrukturellen Versorgung oder Erschließung eines bestimmten Gebiets dienen, und die, um ihre Funktion bestmöglich zu erfüllen, an bestimmten Standorten errichtet werden müssen, gilt § 27 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 sinngemäß.

(2) Die Landesregierung kann durch Verordnung Typen von baulichen Anlagen bestimmen, auf die die Voraussetzungen des Abs. 1 jedenfalls zutreffen.

§ 37b

Neuplanungsgebiete

(1) Der Gemeinderat kann durch Verordnung bestimmte Gebiete zu Neuplanungsgebieten erklären, wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan für dieses Gebiet erlassen oder geändert werden soll und dies im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung erforderlich ist. Der Gemeinderat hat anlässlich der Verordnung die beabsichtigte Neuplanung, die Anlass für die Erklärung ist, in ihren Grundzügen zu umschreiben.

(2) Die Erklärung zum Neuplanungsgebiet hat die Wirkung, dass Bauplatzbewilligungen, Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken und Baubewilligungen - ausgenommen Baubewilligungen für Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z 4 Oö. Bauordnung 1994 - nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans nicht erschwert oder verhindert. Dies gilt für anzeigepflichtige Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994, ausgenommen Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 12 Oö. Bauordnung 1994, sinngemäß.

(3) Verpflichtungen, die sich bei Erteilung einer Bewilligung gemäß Abs. 2 ergeben hätten, wenn der neue oder geänderte Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan schon zur Zeit ihrer Erteilung rechtswirksam gewesen wäre, können nach dem Rechtswirksamwerden des Plans von der Baubehörde nachträglich vorgeschrieben werden, sofern die Bewilligung noch wirksam ist.

(4) Die Verordnung über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet tritt entsprechend dem Anlass, aus dem sie erlassen wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans oder der Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, spätestens jedoch nach zwei Jahren, außer Kraft.

(5) Der Gemeinderat kann die Erklärung zum Neuplanungsgebiet durch Verordnung höchstens zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängern. Eine darüber hinausgehende Verlängerung auf höchstens zwei weitere Jahre kann durch Verordnung des Gemeinderats erfolgen, wenn sich die vorgesehene Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans ausschließlich deswegen verzögert, weil überörtliche Planungen berücksichtigt werden sollen; eine solche Verordnung bedarf der Genehmigung der Landesregierung, die zu erteilen ist, wenn mit einer Fertigstellung und Berücksichtigung der überörtlichen Planung innerhalb der weiteren Verlängerungsfrist gerechnet werden kann. Auch im Fall einer Verlängerung tritt die Verordnung mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Plans oder der Änderung des Plans außer Kraft.“

58. § 40 Abs. 8 entfällt.

Artikel II

Die Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl. Nr. 66/1994, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 44/2019, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:

a) Die Eintragungen zu den bisherigen §§ 27a, 27b und 45 lauten jeweils: „Entfallen“.

b) Nach § 50 wird folgender Eintrag eingefügt:

„§ 50a Ergänzende Bestimmungen über die Ausführung und Benützung baulicher Anlagen“

2. Im § 2 Abs. 1 wird der bisherigen Begriffsbestimmung die Ziffernbezeichnung „1.“ vorangestellt, am Ende der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 2 angefügt:

„2. Flächenwidmungsplan: Flächenwidmungsteil im Sinn von § 18 Abs. 1 Z 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994.“

3. Im § 25a Abs. 5 Z 2 wird der Verweis „§§ 36, 38, 39, 41 und 45 bis 49“ durch den Verweis „§§ 36, 38, 39, 41 und 46 bis 49 sowie § 37b Oö. Raumordnungsgesetz 1994“ ersetzt.

4. Die §§ 27a, 27b und 45 entfallen.

5. Nach § 50 wird folgender § 50a eingefügt:

„§ 50a

Ergänzende Bestimmungen über die Ausführung und Benützung baulicher Anlagen

Stellt die Baubehörde fest, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 oder einer auf Grundlage des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 erlassenen Verordnung ausgeführt wurde oder ausgeführt oder benützt wird, hat sie - soweit nicht eine entsprechende Maßnahme nach den §§ 49 und 50 zu setzen ist - der Eigentümerin oder dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustands innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen oder, wenn dies tatsächlich nicht möglich ist, die Benützung der baulichen Anlage zu untersagen.“

6. Im § 54 Abs. 1 entfällt die Z 3; die bisherige Z 4 erhält die Bezeichnung „3.“.

Artikel III

Das Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013), LGBl. Nr. 35/2013, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 112/2019, wird wie folgt geändert:

Im § 41 Abs. 1 Z 2 wird das Zitat „§ 27a Oö. Bauordnung 1994“ durch das Zitat „§ 37a Oö. Raumordnungsgesetz 1994“ ersetzt.

Artikel IV

Das Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 (Oö. NSchG 2001), LGBl. Nr. 129/2001, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 109/2019, wird wie folgt geändert:

Im § 6 Abs. 1 Z 1, im § 9 Abs. 2 Z 1 und im § 10 Abs. 2 Z 1 wird jeweils das Zitat „§ 27a Oö. BauO 1994“ durch das Zitat „§ 37a Oö. Raumordnungsgesetz 1994“ ersetzt.

Artikel V

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit dem seiner Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich folgenden Monatsersten in Kraft.

(2) Auf Grundlage des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 69/2015, erlassene örtliche Entwicklungskonzepte behalten ihre Geltung bis zur Erlassung eines örtlichen Entwicklungskonzepts auf Grundlage dieses Gesetzes. Mit Ablauf des 31. Dezember 2032 sind an diesen örtlichen Entwicklungskonzepten keine Änderungen mehr zulässig. Für Änderungen dieser örtlichen Entwicklungskonzepte gelten die Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 69/2015.

(3) Für örtliche Entwicklungskonzepte, die bis zum Ablauf des 15. Juni 2021 gemäß § 34 Abs. 1 beschlossen werden, gelten die Bestimmungen des Abs. 2 sinngemäß.

(4) Geschäftsbauten, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet bzw. bewilligt wurden und nach den nunmehrigen Anforderungen des § 23 Abs. 3a nicht mehr errichtet werden dürfen, können bestehen bleiben bzw. im Rahmen der erteilten Bewilligung errichtet werden. Die Anforderungen des § 23 Abs. 3a gelten nicht für bewilligungs- oder anzeigepflichtige Zu- und Umbauten an rechtmäßig bestehenden Geschäftsbauten, soweit damit - mit Ausnahme der Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche - keine Änderung der Flächenwidmung verbunden ist.

(5) Geschäftsbauten, die nach den bisher maßgeblichen Vorschriften rechtmäßig errichtet bzw. bewilligt wurden und nach den nunmehrigen Anforderungen des § 24 Abs. 1 dritter bis letzter Satz nicht mehr errichtet werden dürfen, können bestehen bleiben bzw. im Rahmen der erteilten Bewilligung errichtet werden.

(6) § 30b Abs. 3 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2024 außer Kraft.

(7) Verordnungen auf Grund dieses Landesgesetzes können bereits von dem seiner Kundmachung folgenden Tag an erlassen werden; sie treten jedoch frühestens mit dem im Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft.

(8) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige baubehördliche Verfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.

Der Erste Präsident
des Oö. Landtags:
Wolfgang Stanek

Der Landeshauptmann:
Mag. Stelzer



Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>